

E n t s c h e i d u n g s b e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan L 215 - Teil B "Am Weiher/ Im kleinen Feld",  
1. Änderung (1. vereinfachte Änderung) gemäß § 13 Baugesetzbuch  
(BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 7 BauGB-Maßnahmengesetz

Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes  
L 215 - Teil B "Am Weiher/ Im kleinen Feld"

1. Lage des Gebietes/ räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Das Plangebiet liegt südlich der Ortsmitte von Ratingen-Lintorf an der Nahtstelle zur offenen Landschaft hin. Es wird begrenzt:

Im Norden

durch die Verlängerung der Straße "Im kleinen Feld";

Im Osten/Süden

durch die Parzellengrenze des Rahmer Hofes;

Im Westen

durch die Verlängerung der Grundstücksgrenze Tiefenbroicher Straße Nr. 29.

Der Planbereich ist in dem dieser Begründung beigefügten Übersichtsplan grau hinterlegt.

2. Geltendes Planrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Das Neubaugebiet liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplanes Kreis Mettmann**. Dieses derzeit landwirtschaftlich genutzte Areal ist mit dem Entwicklungsziel "temporäre Erhaltung" belegt (temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftsraumes bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes).

Der Planbereich liegt im Anflugsektor 23 R und 23 L des Flughafens Düsseldorf.

Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone C gemäß dem Landesentwicklungsplan IV (Gebiet mit Planungsbeschränkungen zum Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm). Auf eventuelle Lärmbetrübungen sei hingewiesen.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Bockum der Stadtwerke Duisburg.

Die gesetzliche Grundlage zur beabsichtigten Planänderung bilden der § 13 Abs. 1 BauGB:

"(1) Werden durch Änderungen oder Ergänzungen eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, bedarf es des Verfahrens nach den §§ 3 und 4 sowie der Genehmigung oder der Anzeige des § 11 nicht; § 2 Abs. 1 Satz 2 findet keine Anwendung.

Den Eigentümern des von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstückes und den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

Widersprechen die Beteiligten innerhalb dieser Frist den Änderungen oder Ergänzungen, bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung oder der Anzeige nach § 11. Die Stellungnahmen der Beteiligten sind als Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 und 6 zu behandeln."

und

§ 2 Abs. 7 BauGB-Maßnahmengesetz (bei dringendem Wohnbedarf):

"(7) Die vereinfachte Änderung oder Ergänzung nach § 13 Abs. 1 BauGB kann auch durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden."

Das vereinfachte Verfahren gilt also nur für die Änderung oder Ergänzung bereits inkraftgetretener Bebauungspläne. Sollten die an diesem Verfahren Beteiligten (betroffene Grundstückseigentümer sowie Träger öffentlicher Belange) sich mit der Planänderung einverstanden erklären, so wird diese gemäß § 10 BauGB von dem Rat der Stadt als Satzung beschlossen und anschließend gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung dann in Kraft.

### 3. Bebauungsplanänderung und Ziele der Planung

Der zu ändernde Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf den nördlich und westlich angrenzenden Bauflächen werden zur Zeit Einfamilienhäuser errichtet. Sie werden erschlossen über die Verlängerung der Straße "Im kleinen Feld".

Der Eigentümer des zur Zeit unbebauten Areals hat der Stadt vorgetragen, daß die Ausnutzung des von ihm gekauften Geländes eine wirtschaftliche Nutzung für den sozialen Wohnungsbau nicht zulassen würde. Es wurde der Wunsch geäußert, durch Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes die Anzahl der derzeit möglichen ca. 60 Wohneinheiten auf ca. 96 Wohneinheiten erhöhen zu dürfen. Dieses Ziel sollte erreichbar werden über eine Ausweitung der derzeitigen überbaubaren Flächen.

Als Art und Maß der baulichen Nutzung sind vorgesehen:

- o reines Wohngebiet (WR),
- o 3-geschossiger Baukörper,
- o offene Bauweise (d.h. Baukörper mit einer max. Länge von 50,00 m),
- o eine Grundflächenzahl von max. 0,4,
- o eine Geschoßflächenzahl von max. 1,0,
- o eine Dachneigung von 28 - 45°,
- o zulässig sind nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können.

Das Baugrundstück wird über die Verlängerung der Straße "Im kleinen Feld" erschlossen. Schmutz- und Regenwasserkanäle sind ausreichend leistungsfähig. Gemäß § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Von dieser Verpflichtung ausgenommen, ist jedoch Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in einer vorhandenen Kanalisation abgeleitet wird. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da die Entwässerung in Ratingen-Lintorf im Trennsystem geregelt ist.

### 3.1 Dringender Wohnbedarf

Um der erhöhten Nachfrage an preiswertem Wohnraum gerecht werden zu können, erscheint es städtebaulich sinnvoll, die Nutzung einzelner Grundstücke weiter zu optimieren. Grundsätzlich ist hierbei festzustellen, daß eine weitere Bodenversiegelung bei der Realisierung der Bebauungsplanänderung eintritt. Wenn auch aus ökologischer Sicht hier kein vorrangig erhaltenswerter Freiraum betroffen ist (die Fläche wird ackerbaulich genutzt, Gehölzbestände sind nicht vorhanden), kann trotzdem die weitere Inanspruchnahme des Freiraumes in der Abwägung mit den Ansprüchen der Bevölkerung zur dringenden Deckung des Baulandbedarfs erfolgen.

### 3.2 Immissionsschutz

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für "Reine Wohngebiete" ist der Einbau von **Schallschutzfenstern** der Klasse 3 erforderlich.

Da die Spitzenwerte, verursacht durch die Verkehrsgeräusche von der A 52 und der L 139 sowie der Eisenbahn und dem Flugverkehr, die zuvor genannten Orientierungswerte überschreiten, ist neben den passiven Schallschutzmaßnahmen die Errichtung eines 2,5 m hohen **Lärmschutzwalls** geplant, um die Freiflächennutzung zu vierbessern.

Hinzu kommt die Auflage, falls grundrißkonzeptionell möglich, die Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite anzuordnen.

### 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt (vgl. Anlage)

Der zu bewertende Eingriff nach Froehlich und Sporbeck besteht in der Überbauung, der Bodenversiegelung, die über das Maß dessen hinausgehen, was nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan L 215 - Teil B zulässig wäre. Die Bilanzierung des Eingriffes ist dem dieser Begründung beigefügten Text "Freiraumgestaltung und ökologische Bilanzierung" zu entnehmen. Mit der Rechtsverbindlichkeit der Bebauungsplanänderung geht einher die Bindung für den Antragsteller auf Durchführung der Freiraumgestaltung im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben.

Der Gutachter kommt in seiner ökologischen Bilanzierung zu dem Ergebnis, daß der "Bebauungs- und Begrünungsvorschlag aufgrund einer extensiv und grenzlinienreich gestalteten Eingrünung zur Landschaft und der Verwendung heimischer Gehölze im Innenbereich einen höheren Punktwert als der Bebauungsplan" erreicht. Grundlage bildete der bisher gültige Bauleitplan.

### 3.4 Kosten

Die Erschließung wird aufgrund eines Erschließungsvertrages durch einen Dritten auf dessen Kosten durchgeführt werden. Mittel für die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan notwendigen Investitionen sind im Investitionsprogramm bis 1998 nicht ausgewiesen, sie können auch voraussichtlich in diesem Finanzierungszeitraum nicht zusätzlich bereitgestellt werden.

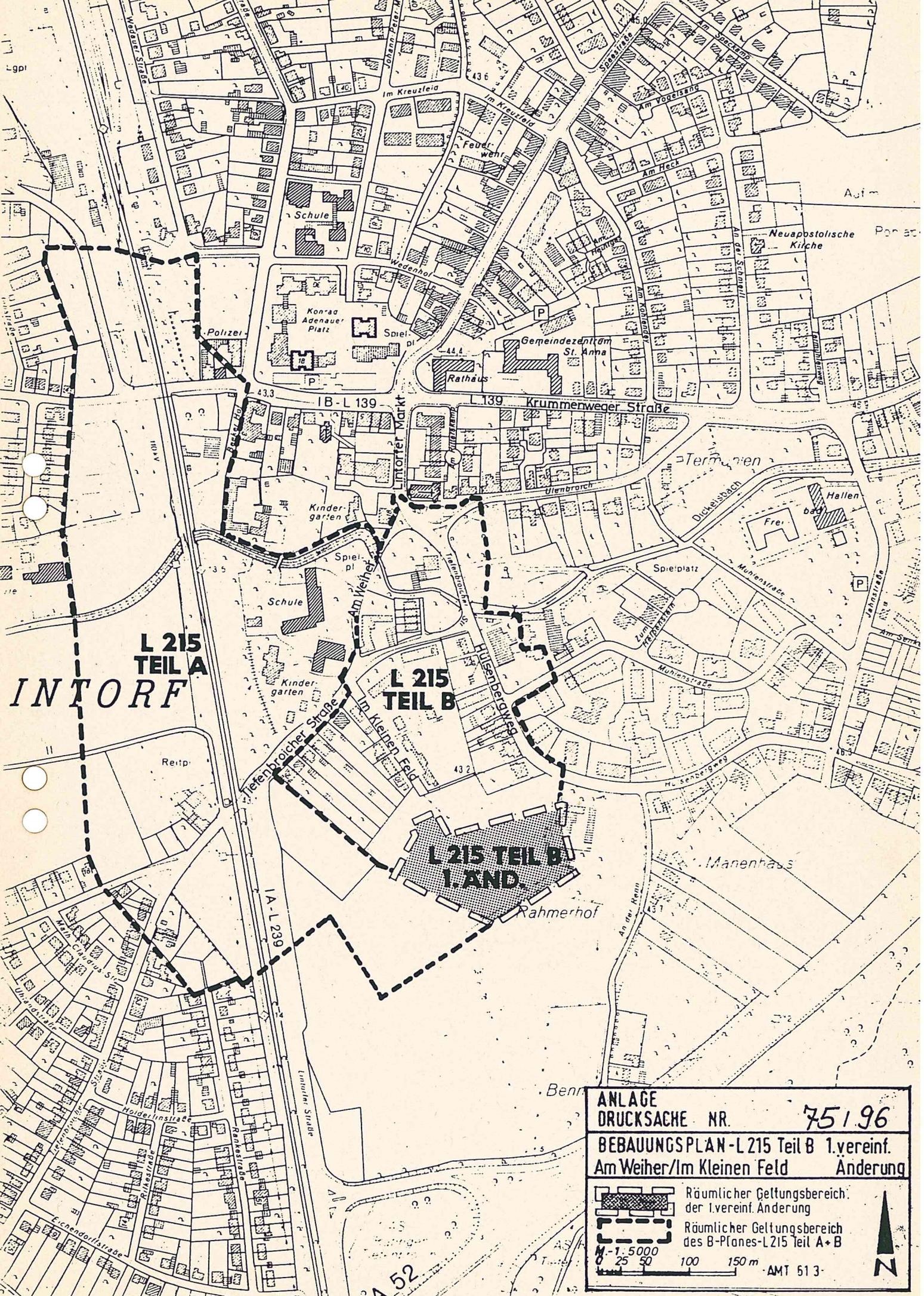
### 3.5 Aufzuhebende Festsetzungen

Bei Rechtskraft wird der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes L 215 - Teil B "Am Weiher/ Im kleinen Feld" aufgehoben.

Im Auftrag:

  
(Aring)  
Amtsleiter





**L 215  
TEIL A  
INTORF**

**L 215  
TEIL B**

**L 215 TEIL B  
1. AND.**

**ANLAGE  
DRUCKSACHE NR. 75196**

**BEBAUUNGSPLAN - L 215 Teil B 1. vereinf.  
Am Weiher/Im Kleinen Feld Änderung**

M 1:5000  
 0 25 50 100 150 m

AMT 513

**WOHNBEBAUUNG "AM WEIHER / IM KLEINEN FELD"**

**IN RATINGEN-LINTORF**

**FREIRAUMGESTALTUNG  
UND  
ÖKOLOGISCHE BILANZIERUNG**

## **O.           AUFGABENSTELLUNG**

Die Wohnungsgenossenschaft Ratingen eG beabsichtigt auf dem Baugrundstück nördlich der Straße "Im kleinen Feld" die Errichtung von 3-geschossigen Wohngebäuden im sozialen Wohnungsbau.

Da eine Bebauung entsprechend dem gültigen Bebauungsplan L 215 zu keiner wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstückes führen würde, ist ein vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweichender Bebauungsvorschlag erarbeitet worden.

Ausgehend von der Überlegung, daß die Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden sind, wurde die Wohnungsgenossenschaft Ratingen eG aufgefordert, den Nachweis zu erbringen, daß die von ihr beabsichtigte Bebauung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zur Folge hat.

In diesem Zusammenhang wurde das Büro Walter Normann, Düsseldorf, mit der Erstellung eines Freiraumkonzeptes und einer Ökologischen Bilanzierung beauftragt.

### **1.           FESTSETZUNGEN IM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN**

Für die Gestaltung der Freiflächen setzt der Bebauungsplan über Pflanzgebote die Begrünung des Lärmschutzwalles, eines entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Grünstreifens und die Eingrünung der Parkplätze fest.

Der Lärmschutzwall und der der Einbindung in die Landschaft dienende Pflanzstreifen an der östlichen Grundstücksgrenze sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der festgelegten Pflanzschemata zu bepflanzen.

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes sind die Parkplatzflächen ebenfalls gemäß Pflanzschema einzugrünen.

Für die Freiflächengestaltung der verbleibenden, nicht überbauten Grundstücksflächen wird lediglich die Pflanzung von Obstbäumen festgesetzt.

Da ansonsten im Bebauungsplan keine weiteren Vorgaben hinsichtlich der Begrünung gemacht werden, ist davon auszugehen, daß sich in der Umsetzung die Bepflanzung auf Ziergehölze und Rasenflächen ("Intensivgrün") beschränken kann.

## 2. BEBAUUNGS- UND BEGRÜNUNGSVORSCHLAG

Der vorliegende Bebauungsvorschlag sieht im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine **intensivere** Bebauung unter Wegfall der festgesetzten Stichstraße vor. Die Außenanlagen werden in einen intensiv nutzbaren zentralen Freiraum mit Spielmöglichkeiten und Sitzplätzen und einen zur freien Landschaft orientierten, extensiven Freiraum gegliedert. Darüberhinaus erfolgt die Anlage von 100 PKW - Stellplätzen.

Der intensiv gestaltete, parkartige innere Bereich der Außenanlagen wird durch Rasenflächen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Gehölzgruppen gegliedert. Die Befestigung der Parkplätze und Zuwegungen erfolgt mit wasserdurchlässigen Materialien. Für Feuerwehruzufahrten ist Schotterrasen vorgesehen. Zur freien Landschaft wird die Bebauung durch eine naturnahe Bepflanzung des Lärmschutzwalles aus heimischen Gehölzen eingefasst. Durch die Anlage von extensiv gepflegten Wiesenflächen wird die Funktion der Randeingrünung als landschaftlich gestaltetes und naturnahes Element unterstützt.

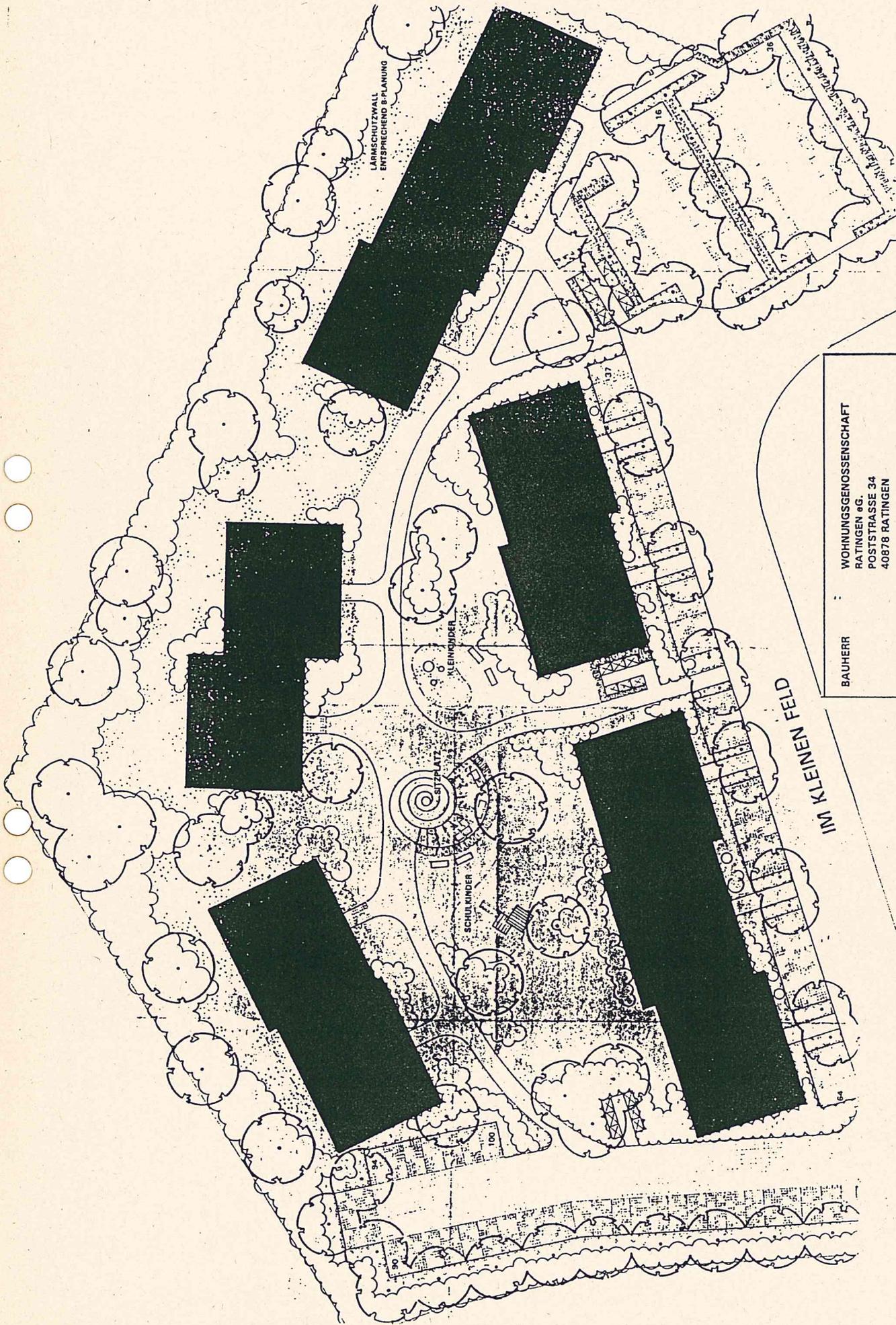
Die Vorschläge zur Gebäudeaufteilung und der Freiflächengestaltung sollen flächenmäßig und qualitativ in einer B-Planänderung (vereinfachtes Verfahren) durch entsprechende Festsetzungen ausgewiesen werden.

## 3. ÖKOLOGISCHE BILANZIERUNG

Zum Nachweis der ökologischen Gleichwertigkeit des rechtskräftigen Bebauungsplanes und des Bebauungs- und Begrünungsvorschlages wurde für beide Planungen eine Bewertung des Leistungsvermögens für den Naturhaushalt durchgeführt.

Im Vergleich mit der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan ergibt der Bebauungsvorschlag bei höherer Ausnutzung der Bauflächen unter Wegfall der Stichstraße eine annähernd gleiche Flächenversiegelung durch die Bebauung.

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien im Ausbau der Wege- und Parkplatzflächen gewährleistet eine Versickerung des Niederschlagswassers und führt zu einer Minimierung des Eingriffs durch den Wegebau.



LÄRM-SCHUTZ-WALL  
ENTSPRECHEND B-PLANUNG

IM KLEINEN FELD

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
RATINGEN e.G.  
POSTSTRASSE 34  
40878 RATINGEN

BAUHERR

FREIRAUMGESTALTUNG

DIPL.-ING. WALTER NORMANN  
GARTEN- UND LANDSCHAFTSARCHITEKT  
ROSS-STR. 80  
40478 DÜSSELDORF  
Telefon: 0211/45 10 08 Fax: 0211/45 10 00



### 3.1 Verfahren (Froelich und Sporbeck)

Ziel der landschaftsökologischen Bewertung ist die Bestimmung des zukünftigen Leistungsvermögens des Naturhaushaltes.

Dazu wird die Grundstücksfläche entsprechend Begrünungsvorschlag bzw. der Festsetzungen des Bebauungsplanes in Biotoptypen gegliedert.

Die Bestimmung der ökologischen Wertigkeit erfolgt in Anlehnung an das Bewertungsverfahren, das im Auftrag des Landschaftverbandes Rheinland, in der Fortführung und Ergänzung der Methode SEIBERT (1986) entwickelt wurde ("Methode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen", D. LUDWIG, FROELICH und SPORBECK, Bochum, März 1991).

Mit Hilfe der abgestuften Beurteilung der Einzelkriterien:

- Natürlichkeit
- Wiederherstellbarkeit
- Gefährdungsgrad
- Maturität
- Struktur- und Artenvielfalt
- Häufigkeit
- Vollkommenheit

wird über den ökologischen Wert der Biotoptypen der ökologische Wert der geplanten Bebauung und Außenanlagengestaltung ermittelt. Die Erläuterung der Qualitätskriterien und deren Wertstufen ist den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

## BEWERTUNGSKRITERIEN

## WERTSTUFEN

<b>N</b> <b>Natürlichkeit</b> (vgl. ELLENBERG 1963 u. SEIBERT 1980)	0	künstlich
	1	naturfremd
	2	naturfern
	3	bedingt naturfern
	4	bedingt naturnah
	5	unberührt und natürlich
<b>W</b> <b>Wiederherstellbarkeit/Ausgleichbarkeit</b> (umfaßt die Teilkriterien, Entwicklungsdauer und räumliche Ersetzbarkeit / Häufigkeit der Standortfaktoren)	0	sehr gut ausgleichbar
	1	gut ausgleichbar
	2	mäßig ausgleichbar
	3	nicht ausgleichbar
	4	nicht ausgleichbar mit hoher Bedeutung
	5	nicht ausgleichbar mit höchster Bedeutung
<b>G</b> <b>Gefährdungsgrad</b> (umfaßt die Teilkriterien, Entwicklungstendenzen, potentielles Vorkommen von Arten der Roten Liste)	0	technische Biotoptypen
	1	sehr gering
	2	gering
	3	mäßig hoch
	4	hoch
	5	sehr hoch
<b>M</b> <b>Maturität</b> (gibt an, auf welcher Sukzessionsstufe ein Biotoptyp steht, vgl. SEIBERT 1980)	0	technische Biotoptypen
	1	sehr gering
	2	gering
	3	mäßig hoch
	4	hoch
	5	sehr hoch

### **SAV Struktur- und Artenvielfalt**

(Die Artenvielfalt wird bezogen auf die mittlere Artenzahl charakteristischer Arten der häufigsten Biotoptypen des Naturraumes, zur Strukturvielfalt vgl. SEIBER 1980)	0	äußerst gering
	1	sehr gering
	2	gering
	3	mäßig häufig
	4	hoch
	5	sehr hoch

### **H Häufigkeit**

(bezogen auf den Naturraum und den Untersuchungsraum. Bei künstlichen und naturfremden Biotoptypen wird generell die Stufe 0 (naturfremden), eingesetzt. Dadurch wird vermieden daß seltene, technische oder stark anthropogenen beeinflusste Biotoptypen aufgrund ihrer Seltenheit eine höhere Bewertung erhalten).	0	künstliche Biotoptypen
	1	sehr häufig
	2	häufig
	3	mäßig häufig
	4	selten
	5	sehr selten

### **V Vollkommenheit**

(umfaßt die Teilkriterien, artenbezogene Vollkommenheit, strukturbezogene Vollkommenheit und flächenmäßige Ausdehnung und muß prinzipiell für jedes Einzelbiotop bestimmt werden).	0	künstliche Biotoptypen
	1	sehr gering
	2	gering
	3	mäßig hoch
	4	hoch
	5	sehr hoch

## **3.2 Ermittlung des Ökologischen Wertes**

In den folgenden Tabellen wird anhand der vorgenannten Kriterien der ökologische Wert des Bebauungs- und Begrünungsvorschlages und des rechtskräftigen Bebauungsplanes ermittelt.

Ökologischer Wert / Ermittlung gemäß Bebauungs- und Begrünungsvorschlag

**BEWERTUNGSKRITERIEN**

BIOTOPTYP	N	W	G	M	SAV	H	V	ÖW
Versiegelung	0	0	0	0	0	0	0	0
Teilversiegelung:								
Rasenpflaster	1	0	0	0	1	1	0	3
Terraway	1	0	0	0	0	1	1	3
Schotterrasen	1	0	0	1	1	1	1	5
Parkartige Gartenfläche mit standortgerechten Gehölzen und Wiesenflächen	2	2	1	2	3	2	1	13
Standortgerechte Gehölzpflanzung mit Hochstaudenflur	3	2	1	3	3	2	1	15

ÖW = Ökologischer Wert

BIOTOPTYP	Fläche in qm	x	ÖW	=	Punktwert
1. Höhenstrukturierte und standortgerechte Gehölzpflanzungen mit Hochstaudenflur (Lärmschutzwall)	2.600,00	x	15	=	39.000,00
2. Parkartige Gartenfläche mit Wiesenflächen und standortgerechten Gehölzen	3.223,00	x	13	=	41.899,00
3. Teilversiegelung Rasenpflaster + "Terraway"	2.378,00	x	3	=	7.134,00
4. Schotterrasen	350,00	x	5	=	1.750,00
5. Versiegelung (Gebäude)	2.797,00	x	0	=	0

**ÖKOLOGISCHER WERT**

**89.783,00 Punkte**

**Ökologischer Wert / Ermittlung nach Baugrenzen  
(zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes)**

**BEWERTUNGSKRITERIEN**

BIOTOPTYP	N	W	G	M	SAV	H	V	ÖW
Versiegelung	0	0	0	0	0	0	0	0
Garten mit Baumbestand, Ziergehölzen und hohen Anteilen Rasenflächen	1	1	1	2	1	2	1	9
Höhenstrukturierte und standortgerechte Gehölz- pflanzung (Östliche Randeingrünung + Lärmschutzwall)	2	2	1	3	3	1	1	13

ÖW = Ökologischer Wert

BIOTOPTYP	Fläche in qm	x	ÖW	=	Punktwert
1. Höhenstrukturierte und standortgerechte Gehölzpflanzungen (Lärmschutzwall und Randeingrünung)	2.195,00	x	13	=	28.535,00
2. Gärten mit Baumbestand Ziergehölzen und hohen Anteilen Rasenfläche	5.188,50	x	9	=	46.696,50
3. Versiegelung (Gebäude und Stichstraße)	2.764,00	x	0	=	0
4. Parkplätze + Nebenanlagen	1.200,50	x	0	=	0

<b>ÖKOLOGISCHER WERT</b>	<b>75.231,50 Punkte</b>
--------------------------	-------------------------

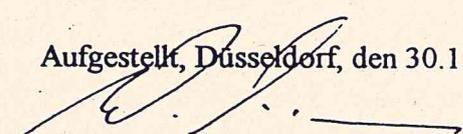
### **3.3      Landschaftsökologische Beurteilung des Bebauungs- und Begrünungsvorhabens**

In der ökologischen Bilanzierung erreicht der **Bebauungs- und Begrünungsvorschlag** aufgrund einer extensiv und grenzlinienreich gestalteten Eingrünung zur Landschaft und der Verwendung heimischer Gehölze im Innenbereich einen **höheren Punktwert** als der **Bebauungsplan**.

Dies wird durch die Verwendung versickerungsfähiger Materialien im Wegebau unterstützt.

Aus landschaftsökologischer Sicht bestehen gegen den **Bebauungs- und Begrünungsvorschlag** keine Bedenken.

Aufgestellt, Düsseldorf, den 30.11.1995



Walter Normann

Garten- und Landschaftsarchitekt

Roßstraße 80

40476 Düsseldorf